

ця: БАТ «Вінницяоблдрукарня», 2000. – 263 с.

4.Миронова Т.Л., Добровольська О.П., Процай А.Ф., Колодій С.Ю. Управління розвитком регіону. – К.: Центр навч. літ-ри, 2006. – 328 с.

*Отримано 15.03.2011*

УДК 332.8

Є.М. ГЕЛЕВЕРЯ, канд. екон. наук, А.П.КОСЯК

*Харківська національна академія міського господарства*

### **СТРАТЕГІЧНЕ ПЛАНУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТА РЕГІОНАЛЬНІ ІНДИКАТОРИ ЙОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ**

Запропоновано принципovu схему роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду регіону. Науково обґрунтовано етапи реалізації стратегії відновлення житлового фонду регіону. Визначено систему показників глибини соціально-економічного розвитку процесу відновлення житлового фонду регіону.

Предложена принципиальная схема работы над стратегическим планом обновления жилого фонда региона. Научно обоснованы этапы реализации стратегии обновления жилого фонда региона. Определена система показателей глубины социально-экономического развития процесса обновления жилого фонда региона.

The circuit diagram of work on the strategic plan of updating of available housing of region is offered. Stages of realization of strategy of updating of available housing of region are scientifically proved. The system of indicators of depth of social and economic development of process of updating of available housing of region is defined.

*Ключові слова:* житлове господарство, реформування житлово-комунального господарства, відновлення житлового фонду, індикативне планування.

Стратегічне планування процесу відновлення житлового фонду в кожному місті здійснюється за своїм специфічним сценарієм, обумовленим конкретною соціально-економічною ситуацією, наявними ресурсами, продуктивними силами, які використовуються в процесі планування і цілою низкою інших факторів. Зазначеним питанням присвячено наукові праці А.Є.Ачкасова, Г.І.Онищука, В.І.Торкатюка, Л.М.Шутенка [1-4] та ін.

Проте про методичні засади цього процесу можна говорити тільки в загальних рисах, не вирішеними залишаються проблеми роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду на регіональному рівні, недостатньо обґрунтовано етапи реалізації стратегії відновлення житлового фонду регіону, відсутня система показників глибини соціально-економічного розвитку процесу відновлення житлового фонду. Тому нами поставлено за мету удосконалити процес стратегічного планування механізму відновлення житлового фонду та запропонувати регіональні індикатори його функціонування виділяючи три основних

етапи: розробка концепції стратегічного плану, складання стратегічного плану, а також реалізація плану і моніторинг його виконання.

Принципова схема роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду, на наш погляд, повинна включати три етапи. Розглянемо кожний етап детальніше.

*Етап 1.* Розробка концепції стратегічного плану. На цьому етапі перш за все необхідно зрозуміти, що являє собою житловий фонд міста і визначити напрямок його розвитку. Збирається та обробляється інформація про місто, розглядаються ресурси та умови міського розвитку, проводиться СВОТ-аналіз за участю розробників плану та інших експертів і, власно, формується сама концепція. В ході формування концепції аналізуються можливі сценарії розвитку, з яких у подальшому буде вибрано найбільш реальний, складається перелік основних напрямків розвитку, цілей і відповідних цільових програм.

*Етап 2.* Складання стратегічного плану. На цьому етапі генеральні напрямки, визначені в концепції, розгортаються в цільову програму. Цільова програма містить опис перетворень і проєктів, які потім будуть більш конкретно описані в поточних планах на предмет «прив'язки» до них конкретних будинків, ресурсів, виконавців, строків.

*Етап 3.* Реалізація і моніторинг стратегічного плану. План може реалізовуватися протягом досить тривалого періоду. Цільові програми, розроблені на попередньому етапі, конкретизуються в ході річного планування, перш за все фінансового. Найважливіша умова успіху реалізації стратегічного плану – моніторинг змін зовнішнього середовища і реалізація самого плану з періодичним отриманням зрізів соціально-економічної ситуації в місті, а також оцінка ефекту від реалізації плюс щорічна конкретизація плану.

Організовувати діяльність щодо розробки і реалізації стратегічного плану відновлення житлового фонду регіону можна по-різному, і залежить це від конкретної ситуації в регіоні. Можна виділити як мінімум чотири варіанта.

Перший – суто адміністративний. Він передбачає формування структури (створення нової або трансформація існуючої), як правило, в штаті міської адміністрації, яка буде відповідати за створення плану і його реалізацію. Ця структура координуватиме участь у стратегічному плануванні всього іншого місцевого співтовариства.

Другий варіант передбачає створення тимчасової робочої групи для роботи над стратегічним планом. Вона може бути дещо дистанційована від адміністрації, але адміністрація представлена в ній експертами і фінансує, по крайній мірі частково, роботу групи. Збирається ця

група найчастіше тільки на час створення плану, а подальшим моніторингом можуть займатися співробітники місцевої адміністрації. Такий варіант, на наш погляд, повинен застосовуватися в невеликих містах Харківського регіону, оскільки відрізняється більшою мобільністю і меншою ресурсоемкістю порівняно з варіантом створення спеціалізованих структур для розробки стратегічного плану.

Згідно з третім варіантом – стороння організація (наприклад, Харківська національна академія міського господарства, бізнес-асоціація, консалтингова фірма і т.п.) заключає договір з місцевою адміністрацією на створення і супровід реалізації стратегічного плану.

Нарешті, четвертий варіант передбачає створення спеціалізованої організації для роботи за стратегічним планом. Цей варіант може бути найефективнішим з точки зору організації роботи, але в той же час він один із найбільш ресурсоемних. Створювана організація повинна бути некомерційною і об'єднувати всіх представників міста, перш за все владу, бізнес, громадськість. По суті, це незалежний мозковий центр для моніторингу соціально-економічного положення міста і розробки пропозицій щодо планування розвитку житлового фонду і безпосередньо по економічним перетворенням.

Для досягнення цілей розвитку житлового фонду, закладених в стратегічну концепцію повинні бути сформовані цільові програми. Типові блоки цих програм повинні спрямовуватися на організаційно-інституціональні перетворення. Наприклад, перший блок – це програми по залученню інвестицій і сприянню розвитку місцевого бізнесу. Даний блок працює на те, щоб привабити бізнес, створити більш розвинену, більш солідну економічну базу, нові робочі місця у житловому ремонтно-експлуатаційному сегменті. Кожне місто, велике чи мале, має в своєму розпорядженні визначені можливості щодо приваблення інвестицій. Проблема найчастіше полягає у відсутності інформації про привабливі сторони міста, в його маркетинговій «нерозкрученості». Українські міста і регіони практично не представлені на інвестиційних ринках, тому майже в кожному місті підтримується ідея створення міської маркетингової програми, тобто програми збору і розповсюдження інформації для потенційних інвесторів.

Другий розділ цього блока стосується розробки і прийняття правил землевикористання і забудови (правове зонування території міста). Нова система передбачає набагато гнучкіші стосунки з інвесторами: місто ділиться на зони, кожна з яких має чітко сформульовані правові регламенти того, що можна робити на її території, але без прив'язки до конкретних об'єктів. Так, якщо інвестор збирається будувати яку-небудь будівлю, він викупає чи орендує ділянку і в подальшому відпо-

відає певному регламенту – наприклад, в будівлі не повинно бути більше п'яти поверхів. Але за межами цих обмежень інвестори володіють певною свободою дій.

Ще одна «типова» цільова програма присвячена землекористуванню. Міста повинні розробляти систему положень про те, яким чином будуть будуватися ринкові відносини в сфері землекористування (ціна, порядок продаж, порядок оформлення і т.д.). Створення такої системи, притому прозорої, – серйозний стимул для приваблення в місто інвестицій.

На наш погляд, ефективними є напрямки підтримки малого бізнесу в процесі оновлення жилого фонду з боку міста – або фінансова чи інша матеріальна підтримка (надання приміщень, техніки і т.д.), або організаційна підтримка, коли знижуються адміністративні бар'єри і створюються певні структури, наприклад «бізнес-інкубатор». Така система дуже ефективна, особливо, якщо в місті існує правильне розуміння того, що інвестор – це не обов'язково транснаціональна іноземна компанія, а перш за все свої власні представники малого і середнього бізнесу.

Другий блок стосується цільових програм, націлених на ефективне використання тих ресурсів, які реально наявні в місті. Так, житлово-комунальний комплекс в містах, як правило, «з'їдає» вагому частину витрат міського бюджету – від 15 до 50%, а то й більше. Природно, більш ефективна система роботи даної сфери призводить до доволі відчутної економії бюджетних коштів, які можуть бути переорієнтовані на пріоритетні сфери, наприклад, енерго-ресурсозбереження в житловому фонді.

Існують декілька напрямків оптимізації роботи в цій сфері: удосконалювання договірних відносин в сфері ЖКГ, розвиток конкурентних відносин, удосконалювання тарифної політики тощо.

Друга велика витратна стаття – соціальна підтримка населення. Тут також є великі резерви, пов'язані з оптимізацією використання бюджетних коштів, спрямованих на цілі соціальної підтримки і соціального захисту тих, хто потребує поліпшення житлових умов.

На жаль, нерідко багато з розроблених довгострокових планових міських документів виявляються малоефективними. Це відбувається в силу різних причин. Іноді ці причини мають суто суб'єктивний характер і пов'язані, наприклад, з перевиборами мера і зміною пріоритетів нової управлінської команди. Нерідко стратегічні ідеї затушовуються конкретними поточними проблемами, особливо в період тих чи інших кризових явищ в економіці або соціальній сфері міста. Тому для збереження значущості довгострокового плану, для того, щоб він був по-

справжньому робочим документом, необхідно дотримання декількох умов.

1. План повинен пройти громадське обговорення, яке може мати різні форми: слухання на попередніх етапах, проведення компанії в ЗМІ, обговорення фінального варіанта перед прийняттям.

2. План повинен получить статус міського нормативного акта, до якого можна буде звертатися навіть у випадку зміни виконавчої влади або яких-то змін в поточній політиці.

3. В плані повинна бути передбачена система моніторингу з регулярною появою в пресі відповідної інформації. Необхідно забезпечити його прозорість, громадський контроль за його реалізацією. Моніторинг передбачає наявність системи показників, за якими відстежується ситуація.

Сьогодні стан статистичної інформації далеко не задовольняє зростаючі потреби в ній – як в кількісному, так і в якісному відношенні. Це виражається в помилках, неоднозначній трактовці одних і тих же показників, непорівнянності даних по різних містах і регіонах.

В цих умовах все більш активну роль відіграють як самі міста і їх асоціації, так і інші організації, які займаються методичною, дослідницькою і консалтинговою діяльністю, – науково-освітні центри, навчально-консультативні центри, недержавні структури.

Система показників соціально-економічного розвитку відновлення житлового фонду повинна бути націлена на підтримку процесів прийняття рішень на рівні міст і регіонів і, в свою чергу, сприяти рішенням трьох задач.

1. Попередній аналіз ситуації в регіоні. Проблеми міст з більшою чи меншою мірою глибини описуються за допомогою набору формалізованих показників. Аналіз цих показників у динаміці, їх порівняння з аналогічними показниками в інших містах або з певними нормативними значеннями дозволяють виявити проблемні сфери і потенційні плюси зростання.

2. Оцінка очікуваного ефекту від заходів, що пропонуються в програмах. Постійно розширюємий масив інформації дозволяє у ряді випадків розраховувати очікуваний ефект від їх реалізації на основі зіставлення з іншими містами, де аналогічні заходи вже реалізовані. Такий підхід дозволяє, принаймні приблизно, оцінити ефект від виконання всієї програми.

3. Моніторинг і оцінка виконання прийнятих програм. Періодичні інформаційні зрізи ситуації використовуються для оцінки того, як виконуються заходи, закладені в програму, а також для оцінки ефективності цих заходів. Таким чином, створюється основа для роботи ме-

ханізму зворотного зв'язку в ході управління, необхідної корекції середньо- і довгострокового планування, уточнення поточних планів.

Для того, щоб система показників сприяла рішення поставлених задач, вона повинна бути побудована на основі наступних принципів.

1. Комплексність. З урахуванням того, що регіон розглядається як єдина система, показники повинні відображати ситуацію у всіх сферах його економіки і соціальної сфери, які знаходяться як в прямому (муніципальний сектор), так і у непрямому (незалежні підприємства та організації) управлінні властей міста. Одночасно показники системи, які використовуються для опису різних, але взаємозв'язаних аспектів економічних і соціальних процесів, повинні бути методологічно з'ясовані, спиратися на єдину концепцію, використовувати єдині визначення і класифікації.
2. Повнота охопту у поєднанні з відносною простотою системи показників. При розробці системи показників ставилася ціль відобразити широкий спектр економічних і соціальних процесів, що відбуваються в регіоні. В ідеалі, щоб дати якісну характеристику даних процесів, потрібно зібрати та обробити великі обсяги статистичних даних, витративши на це значні сили та кошти. Однак на практиці рішення по тим чи іншим управлінським питанням часто приймаються в умовах неповноти інформації, нестачі часу на детальне інформаційне забезпечення, необхідності економити кошти та інших обмежуючих факторів.

Тому ключовим завданням розробки системи індикаторів є пошук обмеженої кількості найбільш важливих показників. Використання цього обмеженого числа показників (індикаторів) дозволить, затративши відносно невеликі зусилля, організувати оперативний моніторинг.

3. Можливість насичення системи достовірною інформацією і сопоставність показників у часі та просторі. Система показників повинна бути реалістичною, тобто включати показники, які фактично можуть бути отримані, причому на постійній основі. Систему показників доцільно створювати з використанням стандартних класифікацій, розроблених Держкомстатом. Разом з тим до неї повинні бути включені показники, для яких потребується інформація, не представлена в стандартних статистичних класифікаціях. В цю категорію потрапляють дані галузевого характеру (вони, як правило, існують у якості «внутрішньої» інформації в різних галузевих підрозділах ЖКГ, оціночні дані та деякі інші). Можуть також виникнути ситуації, коли для окремих показників буде потрібно провести

додаткові дослідження, однак заздалегідь треба оцінити доцільність використання таких показників з точки зору витрат на їх отримання.

4. Відкритість системи показників для користувача. Практика показує, що прозорість та доступність інформації про соціально-економічний розвиток стають одними з вирішальних умов для залучення інвесторів, а також для ефективного використання регіональних ресурсів. Відкриття інформації про місто – суттєвий елемент міської маркетингової програми, в основі реалізації якої повинен бути наступний принцип: краще негативна інформація, ніж відсутність інформації.
5. Однозначна інтерпретація показників. Цей критерій є суттєвою умовою порівняльності показників. Визначення показників і способи їх розрахунку ґрунтуються на єдиній методології, яка розробляється в декілька основних етапів:
  - ідентифікація явищ і процесів, які підлягають статистичному вивченню, формулювання цілей, заради яких повинні бути обчислені ті чи інші показники, визначення типу даних, які потребують розробки;
  - визначення змісту показників;
  - визначення методів оцінки показників, процедур обробки первинних даних з метою отримання узагальнюючих показників;
  - визначення основних джерел даних, необхідних для обчислення показників.

Якщо говорити про структуру системи показників соціально-економічного розвитку, то вона традиційно складається з трьох рівнів.

1. Первинні показники – це ті показники, які можуть бути отримані безпосередньо із статистичних джерел (державної чи регіональної статистики, внутрішньої звітності). База первинних показників служить основою для підготовки розрахункових індикаторів.
2. Індикатори – нескладні відносні показники, які отримують розрахунковим шляхом із первинних показників. Частина із них вже існує в офіційних статистичних матеріалах, частина являє собою нові показники.
3. Зводні індекси – невелика кількість складних індексів, яка характеризує комплексні параметри: якість життя, стан економіки, розвиток людського потенціалу і т.д.

Отже, нами запропонована наступна система регіональних індикаторів відновлення житлового фонду регіону (таблиця).

Система показників глибини передумов соціально-економічного розвитку  
процесу відновлення житлового фонду регіону

Індикатор	Одиниця виміру	Що показує
1	2	3
Забезпеченість житлом (загальна площа житлового фонду міста в розрахунку на одного мешканця) Введення нового житла	Кв. м на людину  Кв м на 1000 чоловік	Рівень життя, а також (непрямо) потенційний попит на житло Житлове будівництво в місті, активізацію на ринку будівництва житла як наслідок економічного розвитку регіону
Частка індивідуального будівництва	%	Активність населення у вирішенні житлових проблем власними силами
Частка застарілого житлового фонду у всьому житловому фонді	%	Стан регіонального житлового фонду, необхідний обсяг робіт по поточному і капітальному ремонту будівель
Доступність житла для населення (відношення ціни стандартної квартири до річного прибутку середньої родини. При розрахунку середньорічного прибутку родини враховуються номінальні середньодушові середньомісячні прибутки населення за певний рік. В якості стандартної квартири для домогосподарства приймається квартира в межах соціальних норм Розрив між цінами на житло на первинному та вторинному ринках	Число  %	Потенційні можливості населення в придбанні житла на первинному та вторинному ринках, виходячи із прибутків середньої родини  Відносний розрив між цінами, тобто наскільки доступніше придбання житла на вторинному ринку зрівняно з первинним
Поточний платоспроможний попит на житло (кількість жилої площі, придбаної громадянами у власність за рахунок своїх і позичених коштів, у рахунок на 1000 жителів) Доля банків, що займаються іпотечним кредитуванням	Кв. м на 1000 чоловік  %	Реальний платоспроможний попит громадян на житло в даний момент, обсяги житла, що придбається у власність за рахунок заощаджень громадян, а також інших джерел: кредитів банків, позик, субсидій на житло тощо. Відображає ступінь розвиненості іпотечного кредитування в порівнянні з розвиненістю банківської інфраструктури. Свідчить про ступінь розповсюдження банківського іпотечного кредитування серед банківського співтовариства даного міста. Показує зацікавленість банків в іпотечному кредитуванні і можливість конкуренції між ними на ринку даних послуг
Поточний попит на житлові іпотечні кредити / займи (кількість іпотечних кредитів, що видані у поточний період)	Число іпотечних	Реальний попит громадян на іпотечні кредити банків для придбання житла, обсяги кредитних коштів, що надані



1	2	3
на 1000 чоловік населення)	кредитів на 1000 чоловік	громадянам для придбання житла у власність за досліджуваний період
Обсяг житлового іпотечного кредитування на 1000 чоловік населення	грн.	Сумарну заборгованість по всім вида-ним і поки не погашеним іпотечним кредитам на певний момент
Коефіцієнт оборотності житла (загаль-на кількість здійснених операцій з житловою нерухомістю по придбанню і відчуженню житла на 1000 чоловік населення)	Число операцій на 1000 чоловік	Оборотність житлового фонду, частку квартир, домов, по яких здійснюються операції, що зв'язані з переходом прав власності на житло, в загальній кіль-кості одиниць жиної площі
Встановлений рівень оплати населен-ням житлово-комунальних послуг	%	Встановлену органами місцевого сам-оврядування міра участі населення в фінансуванні житлово-комунальних послуг
Фактичний рівень оплати населенням житлово-комунальних послуг	-«-	Фактичний рівень фінансування жит-лово-комунальних послуг за рахунок платежів населення.
Фактичний рівень бюджетного фінан-сування житлово-комунального госпо-дарства	-«-	Фактичну частку профінансованих із бюджету житлово-комунальних по-слуг
Вартість житлово-комунальних послуг	грн./ м <sup>2</sup> в місяць	Вартість житлово-комунальних послуг в місті
Максимальна доля власних витрат громадян на оплату житлово-комунальних послуг у сукупному доході родини	%	Максимально допустима частка видат-ків на оплату житла і комунальних послуг в родинному прибутку
Частка родин, які отримують житлові субсидії	%	Частку родин в місті, які отримують житлові субсидії
Частка ОСББ	-«-	Процес розвитку самоврядування в житловій сфері
Частка житлового фонду, що обслуго-вується на конкурсній основі (для міст)	-«-	Розвиток конкурентного середовища і ефективність витрачання коштів в сфері обслуговування житла
Частка муніципального житлового фонду, керованого на конкурсній ос-нові (для міст з населенням понад 100 тис. чоловік)	-«-	Розвиток конкурентного середовища і ефективність витрачання коштів в сфері обслуговування житла

*Висновки.* Визначені напрями удосконалення процесу стратегічного планування механізму відновлення житлового фонду та запропоновані регіональні індикатори його функціонування дозволяють більш науково обгрунтовано здійснювати практичну реалізацію стратегії регіонального розвитку регіонального господарського комплексу. Подальші дослідження повинні бути спрямовані на організаційно-фінансове забезпечення механізму відновлення житлового фонду на регіонально-

му рівні.

1.Ачкасов А.Є. Стратегія регулювання зайнятості населення України. Теорія і практика. – Житомир, 2002. – 512 с.

2.Онищук Г.І. Міський комплекс України: теорія та практика розвитку: Дис. ... д-ра екон. наук: 08.10.01. – К., 2002. – 437 с.

3.Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торкатюк В.И., Дмитрук И.А., Стадник Г.В. и др. – Харьков: ХНАГХ, 2004. – 552 с.

4.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

*Отримано 19.12.2010*

УДК 332.872.4

М.А.БРАТАШ

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ЗНАЧЕННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ В ПРОЦЕСІ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА**

Розглядаються можливі способи розв'язання проблеми відновлення основних фондів житлової сфери міст, серед яких акцент робиться на капітальному ремонті житлового фонду.

Рассматриваются возможные способы решения проблемы восстановления основных фондов жилищной сферы городов, среди которых акцент делается на капитальном ремонте жилищного фонда.

The focus is on renewal of capital assets of housing sphere of cities among which an accent is done on management development of housing sphere of cities.

*Ключові слова:* житловий фонд, основні фонди, відновлення, модернізація, реконструкція, капітальний ремонт.

Категорія "відтворення" є одним із центральних понять економічної науки. Відтворення являє собою безупинно поновлюваний процес виробництва, розподілу, обміну й споживання всіх елементів виробничої діяльності, включаючи засоби виробництва й предмети споживання, робочу силу, фінансові й матеріально-технічні ресурси, об'єкти інфраструктури і т.п.

Відтворення основних фондів може бути простим і розширеним. При простому відтворенні відбувається відновлення об'єктів у тому ж обсязі й з тими ж якісними характеристиками, а при розширеному – розширення обсягу основних фондів й удосконалювання діючих об'єктів.

Зміст процесів відтворення основних фондів не знаходить однозначного тлумачення в літературі. Так, Б.М.Данилишин розглядає два шляхи відновлення основних фондів – заміну й розширення [4]. У роботі Є.М.Блеха [2] розглядаються процеси відновлення й нагрома-